



# EMMAPLEIN 111 's-HERTOGENBOSCH

DE KOSTER  
makelaars

UW MAKELAAR MET GEVOEL VOOR WAARDE

# UW MAKELAAR MET GEVOEL VOOR WAARDE

## De Koster Makelaars

Het beeldmerk van ons kantoor, de Nautilus schelp, staat symbool voor geborgenheid en groei. De schelp herbergt een inktvissoort die zich beschermd voelt door zijn schelp. Telkens als hij door groei een beetje meer ruimte nodig heeft, bouwt hij zijn schelp een stukje uit. Ook wij mensen zoeken geborgenheid in ons huis en net als bij de inktvis kunnen we uit ons jasje groeien of gewoon behoefte hebben aan meer ruimte. De Koster Makelaars gaat graag met u op zoek naar een nieuwe veilige basis.

De Koster Makelaars, opgericht in 2002, is in de loop der jaren uitgegroeid tot een topspeler met als specialisme particuliere woningen in de Bossche binnenstad of directe omgeving.

De Koster Makelaars onderscheidt zich door hun klantgerichte benadering en weet als geen ander dat een thuis van onschatbare waarde is. Achter ieder pand zit een persoon en deze wordt centraal gesteld in de gehele transactie. Het is van groot belang dat een koper of verkoper op zo'n belangrijk moment persoonlijk en professioneel wordt bijgestaan. Verder kenmerkt De Koster Makelaars zich door hun kwaliteit.



Elke verkooppresentatie onderscheidt zich met professionele fotografie en NEN plattegronden.

Het kleine, zeer goed ingespeelde team, werkt voor een breed scala aan opdrachtgevers. Dit zijn met name particulieren, maar ook banken, vastgoedinvesteerders en projectontwikkelaars. U kunt bij De Koster Makelaars terecht voor:

- verkoopbemiddeling
- aankoopbemiddeling
- waardebeoordeling
- bedrijfsonroerend goed

De Koster Makelaars is actief in elke prijsklasse en heeft de kennis van zowel starterswoningen als luxe vrijstaande villa's in huis. Door de flexibele houding en persoonlijke aanpak creëert De Koster Makelaars een meerwaarde en het spreekt voor zich dat dit niet altijd binnen kantooruren past.



# EMMAPLEIN 111 's-HERTOGENBOSCH

## Dit appartement steekt er bovenuit

Je zou het misschien niet verwachten, maar op deze plek ligt een bijzonder stukje Bossche geschiedenis. Waar ooit de Leonarduskerk stond en later jarenlang het Brabants Dagblad gevestigd was, bevindt zich nu een modern appartementencomplex dat opvalt door zijn architectuur en uitstraling. Zodra je de royale entree binnenloopt, zie je die geschiedenis letterlijk terug aan de wand.

## Algemene informatie

Soort woning:	uniek appartement
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2017
Perceeloppervlakte:	n.v.t.
Woonoppervlakte:	169 m <sup>2</sup>
Inhoud:	613 m <sup>3</sup>
Aantal kamers:	4
Aanvaarding per:	In overleg

## Bijzonderheden

- Uiterst sfeer- en smaakvol, instapklaar appartement
- Strategische locatie in de wijk 't Zand
- Op loopafstand van alle voorzieningen en het Station

## Technische gegevens:

Verwarming:	c.v.-ketel
Warm water:	c.v.-ketel
Electra:	voldoende groepen met beveiliging
Isolatie:	volledig geïsoleerd





## VIERDE VERDIEPING

Wanneer je uit de lift stapt op de vierde verdieping, valt direct de rust op. Het licht, de ruimte en het uitzicht zorgen meteen voor een gevoel van comfort en privacy, terwijl de levendigheid van de binnenstad zich letterlijk beneden afspeelt. Hier woon je hoog boven het Emmaplein, met zicht op het groen, de Bossche skyline en de dynamiek van de stad.

Bij binnenkomst merk je meteen hoeveel aandacht aan het appartement is besteed. De white wash eikenhouten vloer loopt als een rustige basis door vrijwel het gehele appartement en wordt gecombineerd met vloerverwarming, maatwerk kasten en zachte kleurtonen.

### De woonkamer

Als je hier binnenloopt, valt meteen op hoe royaal én licht het hier is. Dankzij de grote raampartijen die allemaal van de vloer tot het plafond lopen, voelt de woonkamer open en verbonden met de omgeving. Je hebt hier maar liefst vier ramen met een Frans balkon en twee openslaande deuren die je toegang geven tot je balkon op het zuid-oosten.

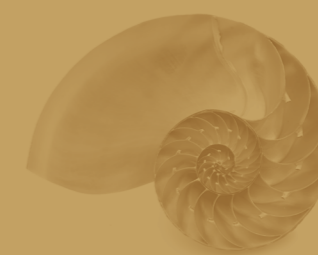
Vanuit de zithoek kijk je uit over het Emmaplein, het groen en de stad. Het hout, de stoffering en de maatwerk elementen zorgen ervoor dat het appartement direct comfortabel voelt. Hier is volop ruimte voor een royale zithoek én een grote eettafel, waardoor de living zich perfect leent voor ontspannen avonden thuis of lange diners met vrienden en familie.

### Het balkon

Je balkon is gewoon royaal. Als je alle ramen opent, is het balkon echt een verlengstuk van je woonkamer. Vanaf de middag tot laat in de avond is het hier genieten van zon, rust en het uitzicht over de stad. Dankzij het brede zonnescherm en de dimbare verlichting voelt het balkon op ieder moment van de dag prettig aan.

### De keuken

De keuken sluit mooi aan op de woonkamer en is uitgevoerd met een gietvloer die perfect past bij de rest van het interieur. Alle apparatuur (zoals een Quooker, een koffieapparaat, een combi-oven en een combi-stoomoven) is volledig geïntegreerd in het ontwerp. Aan het royale kookeiland heb je niet alleen alle ruimte om uitgebreid te koken, je blijft automatisch hangen aan het bar gedeelte terwijl je gewoon in contact blijft met de woonkamer en het balkon. Hier lopen wonen, koken, ontspannen en samenzijn vanzelf in elkaar over.









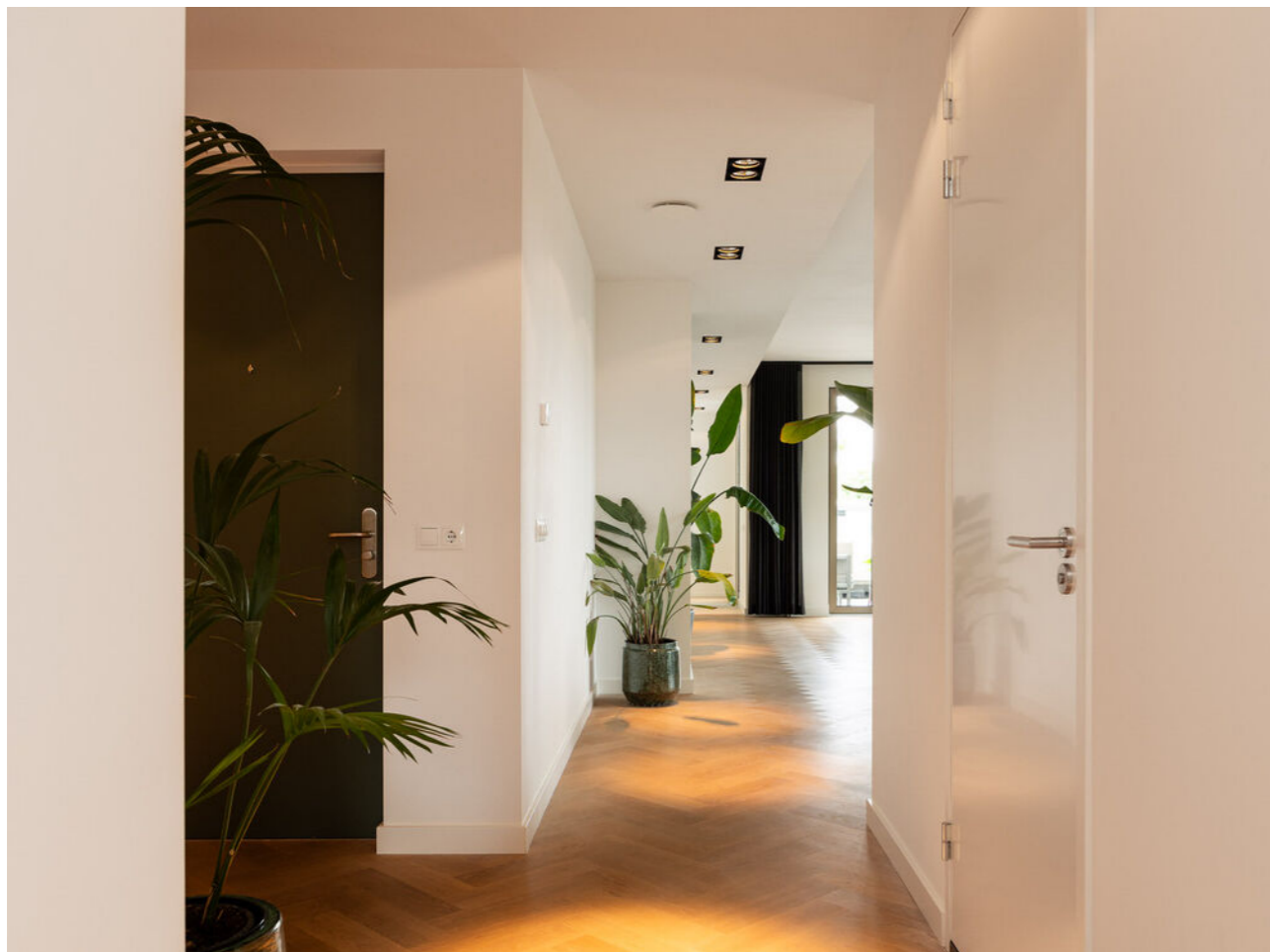












## VERVOLG VERDIEPING

### De slaapkamers

De hoofdslaapkamer is ingericht met aandacht voor comfort. Het daglicht en de rustige inrichting geven deze kamer een ontspannen sfeer. Er is een schitterende maatwerk kastenwand met een geïntegreerd dressoir ingebouwd waardoor je meer dan genoeg ruimte hebt voor al je kleding. Voor extra comfort is deze slaapkamer voorzien van airconditioning.

Ook hier stap je via de openslaande deuren zó naar buiten op je tweede balkon. Je hebt hier dus een extra plek om van buiten te genieten. Dit balkon is ook voorzien van een breed zonnescerm.

De tweede slaapkamer beschikt eveneens over airconditioning en directe toegang tot het balkon. Een fijne ruimte als slaap-, logeer- of kinderkamer.

De derde kamer is momenteel ingericht als study. Vanuit hier kijk je uit over het Emmaplein en de skyline van de Bossche binnenstad. Dankzij de grote ramen en de maatwerk inbouwkasten is dit een fijne plek om te werken, lezen of juist om er een extra slaapkamer te creëren.

### De badkamer

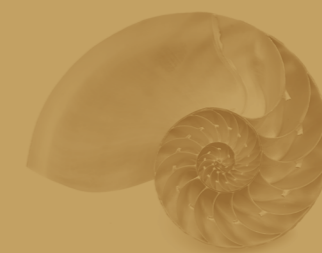
De zeer ruime badkamer is uitgevoerd in een rustige en luxe stijl. De ramen die van de grond tot het plafond lopen, maken de ruimte bijzonder. Alles sluit hier mooi op elkaar aan: de mozaïekwand, het vrijstaande bad en de dubbele wastafel maken dit een ruimte waar je rustig de dag begint of afsluit.

### Inpandige berging

Ook praktisch is het appartement compleet uitgevoerd. In de hal bevinden zich maatwerk garderobekasten en een ruime inpandige berging met aansluitingen voor wasmachine en droger, waterontharder, twee WTW-units en de cv-opstelling.

### Parkeren en berging

In de afgesloten parkeerkelder beschik je over twee eigen parkeerplaatsen met ruimte voor fietsen. Daarnaast is er een separate berging op de begane grond.













## EXTERIEUR/ ALGEMEEN/LIGGING

### De ligging

Over het uitzicht van Emmaplein 111 hebben we het al gehad. Dat verandert hier gedurende de dag voortdurend. Ondertussen leeft de stad letterlijk onder je voeten. Even een koffie drinken in de stad, borrelen op de Parade of wandelen door de Uilenburg? Je bent er altijd binnen 5 tot 10 minuten lopen. De Markt, de musea, de restaurants en het station? Je loopt er zo naar toe. En als je op zoek bent naar natuur, dan ben je zó in het Bossche Broek of de Gement. Ook plekken als de Citadel, de IJzeren Vrouw en het Prins Hendrikpark liggen dichtbij. Zo wissel je de drukte van de stad heel simpel af met de rust van de natuur. Den Bosch is een stad in ontwikkeling. Wat dat betekent voor wonen op het Emmaplein? Met projecten rondom de Tramkade, de Verkadefabriek, de nieuwe Diezebrug en de Bossche Stadsdelta ontstaat hier een levendig en eigentijds stadsdeel waar wonen, cultuur en buitenleven samenkomen. Je hebt hier straks een nieuw stuk binnenstad op loopafstand. Het Emmaplein ligt straks precies tussen de oude en de nieuwe binnenstad. Centraler kun je niet wonen!

### In het kort

- Royaal appartement in luxe complex met lift
- Gelegen op de vierde verdieping
- Uitzicht over de Bossche binnenstad
- Grote raampartijen van vloer tot plafond
- Woonkamer met grote raampartijen en Franse balkons
- White wash eikenhouten vloer
- Leefkeuken met kookeiland en barfunctie
- Inbouwapparatuur waaronder Quooker, combi-oven en combi-stoomoven
- Drie slaapkamers
- Hoofdslaapkamer met maatwerk kastenwand, geïntegreerd dressoir en airconditioning
- Luxe Badkamer en keuken gerealiseerd door Van Boven uit Den Dungen
- Tweede balkon bereikbaar vanuit de hoofdslaapkamer
- Grote inpandige berging met maatwerk garderobekasten
- Voorzien van waterontharder en twee WTW-units
- Twee eigen parkeerplaatsen in afgesloten parkeerkelder
- Extra berging op de begane grond
- Op loopafstand van de binnenstad, station, horeca en cultuur
- Dichtbij natuurgebieden zoals het Bossche Broek en de Gement
- Vlakbij nieuwe ontwikkelingen rondom Tramkade en Bossche Stadsdelta

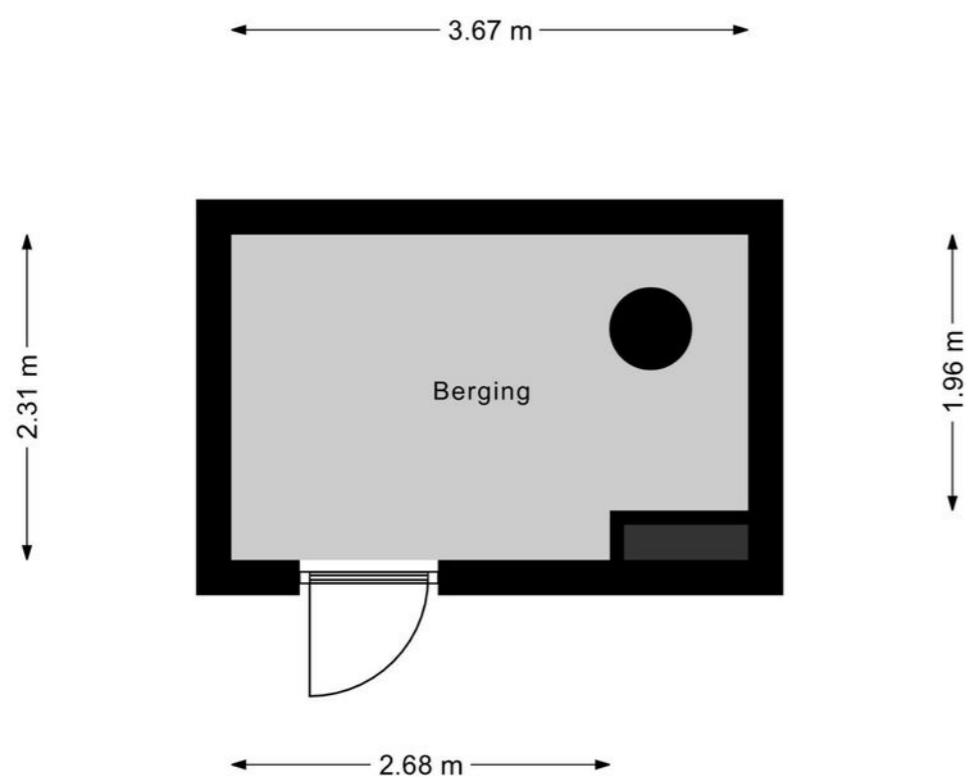












## Voorwaarden

### Koopakte

Conform model NVM/de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Ondertekening van de koopovereenkomst binnen 2 werkdagen door koper en verkoper op ons kantoor aan het Julianaplein 13 te 's-Hertogenbosch.

### Financiering

Voordat koper tot onderhandeling overgaat dient koper zich op de hoogte gesteld te hebben van zijn financieringsmogelijkheden op basis van arbeidssituatie, leningen e.d. alsmede inkomen.

### Bedenktijd

De koper, die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen de partijen opgemaakte getekende akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is.

### Notaris

Door koper te bepalen.

### Waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen 3 weken na overeenstemming een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris gestort respectievelijk gesteld groot 10 % van de koopsom.

### Oplevering

In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij verkoper niet bekend), heersende/lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten, en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

### Algemeen

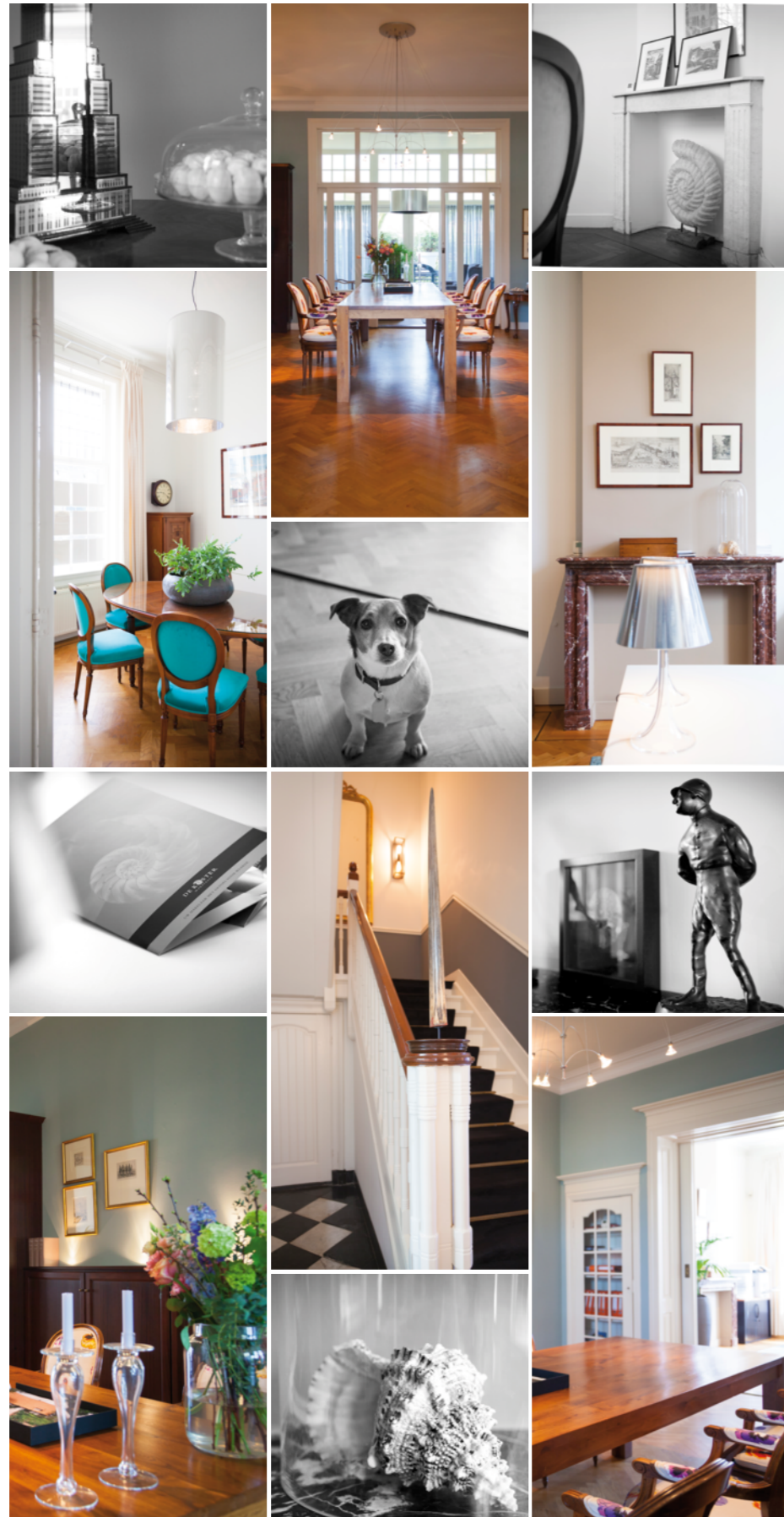
De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. De informatie is met zorg samengesteld en uit, ons inziens, betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Eventuele bijgevoegde tekeningen zijn ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijke situatie. Voorts behouden wij het recht voor dat onze opdrachtgever zijn goedkeuring dient te verlenen aan een mogelijke transactie met de ontvanger van deze informatie.

### Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoverlappende. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.





## Het specialisme van de Koster Makelaars

De Koster Makelaars heeft zich in de afgelopen jaren ook gespecialiseerd in andere facetten van de onroerend goed markt, zoals monumenten, landgoederen en ander cultureel erfgoed. Bij transacties van dergelijke objecten komen hele andere zaken om de hoek kijken dan bij een transactie in de reguliere woningmarkt.

### Landgoederen

Realisatie natuurschoonwet landgoederen: Als eigenaar, vruchtgebruiker of erfpachter van een landgoed, kunt u het landgoed laten rangschikken onder de Natuurschoonwet. Deze wet uit 1928 zorgt voor een aantal fiscale tegemoetkomingen (faciliteiten) aan eigenaren zodat deze hun landgoed gemakkelijker in stand kunnen houden. De onroerende zaak moet aan bepaalde kenmerken voldoen. De Koster Makelaars heeft de kennis in huis om u hierin bij te staan en uw aanvraag te begeleiden.

### Monumenten

Onroerende zaken die als monument aangemerkt zijn kunnen als volgt gecategoriseerd worden:

- gemeentelijk monument
- provinciaal monument
- rijksmonument

Elk type monument heeft zijn eigen regels en wetgeving. Voor alle monumenten geldt dat de eigenaar verplicht is tot instandhouding van de cultuurhistorische kwaliteiten. De Koster Makelaars heeft zich gespecialiseerd in de aan- en verkoop van monumenten. Bij een transactie van een monument krijgt men te maken met additionele regelgevingen en vergunningen. Hierin kan De Koster Makelaars u wegwijs maken en begeleiden. Bij bijvoorbeeld een beoordeling van een omgevingsaanvraag is het monumentaspect een extra aandachtspunt. Maar ook bij het vraagstuk lage rentelening óf subsidie kunt u geadviseerd worden.

### Cultureel erfgoed

Onder cultureel erfgoed vallen o.a. kloosters en andersoortig erfgoed zoals fabrieken, scholen en watertorens. Omdat ieder gebouw wat onder cultureel erfgoed valt zo uniek is, kunnen de regels omtrent elk object anders zijn. Cultureel erfgoed kan natuurlijk ook nog een monument zijn of zich op een landgoed bevinden. Kortom, u doet er verstandig aan hiervoor een specialist in de arm te nemen. Bij De Koster Makelaars bent u hiervoor aan het juiste adres.

Uw makelaar met gevoel voor waarde.





De Koster Makelaars • Julianaplein 13 • 5211 BA 's-Hertogenbosch • Telefoon (073) 614 10 50  
E-mail: [info@dekostermakelaars.nl](mailto:info@dekostermakelaars.nl) • [www.dekostermakelaars.nl](http://www.dekostermakelaars.nl)

**UW MAKELAAR MET GEVOEL VOOR WAARDE**